

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»

**ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЖИЛОГО
ПОМЕЩЕНИЯ: ПРАВОВОЙ АСПЕКТ**

Выпускная квалификационная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»
профилизации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ВКР: 305

Екатеринбург 2016

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»
Институт гуманитарного и социально-экономического образования
Кафедра права

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:
Заведующая кафедрой права
_____ А.А. Воронина
«___» _____ 2016 г.

**ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЖИЛОГО
ПОМЕЩЕНИЯ: ПРАВОВОЙ АСПЕКТ**

Выпускная квалификационная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»
профилизации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ВКР: 305

Исполнитель:

студент группы ПВД - 401 _____ Е.В. Устинова
(подпись)

Руководитель:

канд. филос. наук, доцент _____ О.В. Шмурыгина
(подпись)

Нормоконтролер:

ст. преподаватель _____ К.А. Игишев
(подпись)

Екатеринбург 2016

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПЕРЕУСТРОЙСТВА И ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	6
1.1. Понятие и признаки переустройства и перепланировки жилого помещения.....	6
1.2. Порядок проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения	15
2. ПРАВОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ САМОВОЛЬНОГО ПЕРЕУСТРОЙСТВА И ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ...	22
2.1. Гражданско-правовая ответственность за самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения	22
2.2. Административная ответственность за переустройство и перепланировку жилого помещения	28
АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ ПО ТЕМЕ ВКР	34
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	42
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	45

ВВЕДЕНИЕ

На сегодняшний день вопросы осуществления, переустройства и перепланировки жилого помещения стали очень востребованными, что объясняется, во-первых, желанием людей улучшить свои условия проживания, привести их в соответствии с современными тенденциями, сделать их более комфортными для собственного проживания, и, во-вторых, для того чтобы обеспечить надежность и безопасность своего жилого помещения.

Каждый собственник хоть раз задумывался об изменении своего жилого помещения, и, как показывает статистика, выполняя работы по переустройству и перепланировке своего жилого помещения, не всегда осознаёт, что на выполнение данных ремонтных работ необходимо получить разрешение, в противном же случае, переустройство и перепланировка являются незаконными и могут повлечь применение мер административной и гражданско-правовой ответственности.

Принятие Жилищного кодекса Российской Федерации существенно изменило порядок переустройства и перепланировки жилого помещения. Так в вышеупомянутом нормативном правовом акте достаточно детально расписана процедура переустройства и перепланировки; точно определён порядок действий собственника жилого помещения и органа, который осуществляет согласование по переустройству и перепланировке жилого помещения. Также за самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения предусмотрены последствия.

В настоящее время проведение работ по переустройству и перепланировке, вызывает многочисленные судебные разбирательства. Исходя из этого, отчётливо виден ряд вопросов, которые остались за пределами правового регулирования жилищного законодательства в данной сфере.

Таким образом, переустройство и перепланировка является достаточно, проблемным и актуальным вопросом.

Объектом исследования являются жилищные отношения, возникающие при переустройстве и перепланировке жилого помещения.

Предметом исследования данной работы являются правовые нормы, регламентирующие порядок перепланировки и переустройства жилого помещения.

Целью исследования является анализ теоретико-правовых и практических аспектов переустройства и перепланировки жилого помещения.

В связи с указанной целью в представленной работе поставлены следующие задачи:

- определить нормативные правовые акты регулирующие перепланировку и переустройство жилого помещения;
- раскрыть содержание понятия «переустройство» и «перепланировка» жилого помещения;
- рассмотреть порядок проведения перепланировки и переустройства;
- исследовать проблемы самовольной перепланировки и переустройства;
- изучить предусмотренную законодательством Российской Федерации ответственность за незаконные переустройство и перепланировку;
- выдвижение предложений по совершенствованию жилищного законодательства.

Теоретической основой работы выступают труды Н.В. Ласкиной, И.О. Клименко, М.Ю.Тихомирова, Л.В.Тихомировой, Ю.Н. Фольгеровой, В.А. Бетхер, А.Е. Жуков, И.С. Жариков, П.В. Крашенинников и другие.

При написании данной работы использованы следующие научные методы исследования:

- диалектический метод познания, общенаучные методы познания (анализ, синтез и др.);
- общеправовые методы (индукция, системный подход);

- метод системного анализа использован для определения правовой природы указанных обязательств, их места в общей системе правоотношений;
- нормативно-аналитический, метод сравнительного правоведения и другие методы.

Нормативной основой настоящей работы являются: Конституция Российской Федерации¹, Жилищный кодекс Российской Федерации² (далее ЖК РФ), Градостроительный кодекс Российской Федерации³ (далее ГрК РФ), Гражданский кодекс Российской Федерации⁴ (далее - ГК РФ), Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости»⁵ (далее ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»), Постановление Госстроя РФ «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»⁶ (далее Постановление «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»).

Структура данной выпускной квалификационной работы включает введение, две главы, анализ правоприменительной практики, заключение и список использованных источников.

¹ Российская газета. 1993. 25 декабря.

² Российская газета. 2005. 12 января.

³ Российская газета. 2004. 30 января.

⁴ Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

⁵ Российская газета. 2007. 1 августа.

⁶ Российская газета. 2003. 23 октября.

1. ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПЕРЕУСТРОЙСТВА И ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

1.1. Понятие и признаки переустройства и перепланировки жилого помещения

В любом жилом помещении, как бы хорошо оно ни было в свое время построено, несущие конструкции со временем утрачивают свои свойства частично или полностью. На смену старым приходят новые материалы и конструктивные решения. Однако, несмотря на несомненную значимость и распространенность названных видов деятельности, юридические лица и граждане зачастую недостаточно четко представляют себе, в чем заключается суть и особенности проведения капитального ремонта, реконструкции, переустройства и перепланировки, в связи с чем на практике нередко возникают конфликтные ситуации, в частности, и судебные споры¹.

Впервые на законодательном уровне о переустройстве и перепланировке жилого помещения было упомянуто в Жилищном кодексе РСФСР от 24.06.1983г². (до этого данный вопрос, регулировался исключительно на уровне ведомственных актов), ст. 84 которого установила, что переустройство, перепланировка жилого помещения и подсобных помещений может производиться только в целях повышения благоустройства квартиры, и допускаются лишь с согласия нанимателя, совершеннолетних членов его семьи и наймодателя и с разрешения исполнительного комитета местного Совета народных депутатов. Данная норма также императивно определяла гражданско-правовую ответственность за самовольное переустройство или перепланировку, так если наниматель, допустил самовольное выполнение данных ремонтных работ жилого или подсобного помещения, то он обязан за свой счёт привести это помещение

¹ Ласкина Н.В. Капитальный ремонт, реконструкция, переустройство и перепланировка объектов недвижимости: юридические аспекты // СПС Консультант Плюс. 2014. С. 2.

² Ведомости ВС РСФСР. 1983. № 26. Ст. 883. (Утратил силу).

в прежнее состояние, не допуская при этом иного пути развития событий¹.

Со вступлением в марте 2005 года в действие Жилищного кодекса Российской Федерации законодательно вводятся понятия переустройства и перепланировки жилого помещения, четко определена процедура проведения данных работ, а также определён перечень специально установленных документов на осуществление ремонтных работ.

Так согласно, п.1 ст. 25 ЖК РФ, под переустройством жилого помещения представляется установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующего внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Под перепланировкой, согласно п. 2 ст. 25 ЖК РФ понимается изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Таким образом, переустройство и перепланировка жилого помещения связаны, с внесением изменений в технический паспорт, под которым в соответствии с п. 5 ст. 19 ЖК РФ понимается документ, содержащий техническую и иную информацию о жилом помещении, связанную с обеспечением соответствия такого помещения установленным требованиям (санитарно технические правила и нормы).

Важно отметить, что в п. 1.7. Постановления «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», кроме понятий «перепланировка» и «переустройство» жилых помещений, закреплено еще одно определение – «переоборудование», которое объединяет в себе как переустройство, так и перепланировку. При комплексном анализе данного постановления видно, что и переоборудование и переустройство связаны с установкой, заменой, переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования. И в одном и в другом случае, необходимо получение разрешения в установленном

¹ Бетхер В.А. История гражданско-правового регулирования последствий самовольного создания или изменения объектов недвижимости в России. // Вестник Омского университета. Серия «Право». 2012. № 4. С. 106.

порядке на производство работ. Единственным существенным отличием является то, что при переустройстве внесение изменений является обязательным признаком, а при переоборудовании, этого действия можно избежать, если новый прибор устанавливается на место прежнего и не отличается от него по габаритам. Кроме того, переоборудование, в отличие от переустройства, может производиться и в отношении нежилых помещений¹.

Следовательно, в вышеуказанном Постановлении под понятием «переоборудование» подразумевается и переустройство, и перепланировка. Но необходимо указать, что только перепланировка в данном нормативно-правовом акте выделена как отдельный вид ремонтных работ, а переустройство как отдельный вид ремонтных работ не указан, хотя в Жилищном кодексе переустройство выделяется. Понятие «переоборудование», намного шире понятия «переустройства», и имеет ряд существенных отличительных признаков, и поэтому, очень важно разграничивать данные понятия.

Определения «переустройства» и «перепланировки» закреплённые в ст. 25 ЖК РФ, не содержат исчерпывающий список ремонтных работ, которые связаны с переустройством и перепланировкой. Данный перечень конкретизируется положениями п. 1.7.1. Постановления «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», который относит их к переоборудованию жилых помещений и включает в себя:

- установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов,
- перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов,
- устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат,

¹ Жуков А.Е. Самовольные переустройство и перепланировка как основание прекращения права собственности на жилое помещение. // Приоритетные направления развития науки, техники и технологий. 2016. С. 424.

— прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

В свою очередь, перепланировка жилых помещений может включать:

- перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов,
- разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир,
- устройство дополнительных кухонь и санузлов,
- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений,
- ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения,
- устройство или переоборудование существующих тамбуров.

Проанализировав, вышеназванные определения переустройства и перепланировки, можно сделать следующее заключение о том, что в определение «переустройство» законодатель включил лишь некоторые виды ремонтных работ (установка, замена, перенос инженерных сетей), которые правомочен производить гражданин, а в определении «перепланировки» данный перечень ремонтных работ не конкретизирован¹.

Исходя из всего вышесказанного, ключевой разницей между понятиями переустройства жилого помещения и его перепланировкой состоит в том, что в первом случае необходимо внести значительные изменения в устройство инженерного, санитарно-технического, электрического и другого оборудования, а во втором случае изменяется планировка жилого помещения гражданина.

Наряду с такими понятиями как «переустройство» и «перепланировка», существует еще — «реконструкция», под которой согласно п. 14, ст. 1

¹ Клименко И.О. Понятие, условия и цель переустройства, перепланировки и реконструкции жилого помещения, предоставленного по договору социального найма. М. 2008. С. 27-28.

ГрК РФ следует понимать изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Следовательно, понятие «реконструкция», несмотря на то, что в Жилищном кодексе оно не упоминается, применимо к жилым помещениям, а если конкретизировать, то к жилым домам.

Реконструкция жилых домов представляет собой постройку новых помещений, здесь осуществляются такие ремонтные работы, как пристрой к основной части дома, надстройка новых этажей, добавление новых коммуникаций, восстановление несущих строительных конструкций дома. Определяющим фактором при реконструкции жилого дома является то, что необходимо сохранить основы прошлой конструкции, добавляя при этом новые помещения к жилому дому.

Исходя из этого ремонтные работы, которые проводятся при реконструкции, относятся только к жилым домам, что позволяет сделать вывод о том, что данные работы не распространяются на квартиры.

Верховный Суд РФ подчеркнул, что некоторые суды не различают понятия «реконструкция» и «перепланировка» жилого помещения и разрешают иски граждан (например, по поводу пристройки в виде балкона или лоджии) в порядке ст. 29 ЖК РФ¹.

Так более детальный анализ двух этих понятий даёт следующие отличия:

¹ Андреев Ю.Н. Соседские отношения в гражданском праве России: теория и практика. М. 2016. URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=CMB;n=18124> (дата обращения 02.06.2016).

- критериями отличия реконструкции от перепланировки являются объем и характер работ, производимых в отношении конкретного объекта;
- по сравнению с перепланировкой реконструкция является более широким по своему содержанию понятием, включающим, в том числе работы по изменению площади жилого помещения и его назначения;
- перепланировку объекта можно рассматривать в качестве разновидности (части) реконструкции объекта¹.

Ремонтные работы, связанные с реконструкцией жилого помещения определяет третья глава Приказа Минрегиона РФ «Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства», арматурные работы, монтаж, усиление и демонтаж технологических конструкций, работы по теплоизоляции зданий, строительных конструкций и оборудования, устройство наружных сетей канализации и многие другие ремонтные работы².

Отсюда следует, что в сравнении с перепланировкой реконструкция содержит более широкий спектр ремонтных работ, направленных на повышение удобства использования общественных и жилых объектов, и даёт более широкий выбор возможностей изменения своего жилого помещения.

Российское законодательство использует ещё одно понятие, которое по смыслу схоже с «реконструкцией» – это «капитальный ремонт». И под ним п. 14.2 ст.1 ГрК РФ понимает замену и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического

¹ Клименко И.О. Указ. соч. С. 27.

² Российская газета. 2010. 26 апреля.

обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Жилищный кодекс РФ конкретизирует понятие «капитального ремонта» для многоквартирных домов, согласно ч. 1 ст. 166 ЖК РФ, перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включает в себя:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыши;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- ремонт фасада;
- ремонт фундамента многоквартирного дома.

В свою очередь, капитальный ремонт жилого дома в соответствии с Приложением № 8 к Постановлению «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» включает в себя:

- Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров);
- замена внутриквартальных инженерных сетей;
- установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание, а также установка поквартирных счетчиков горячей и холодной воды (при замене сетей);
- переустройство невентилируемых совмещенных крыш и другие

ремонтные работы.

Таким образом, главной разницей между капитальным ремонтом и реконструкцией является то, что в первом случае не предполагается серьёзного изменения конфигурации, объёмов, размеров, внешнего вида здания, а только лишь восстановление или замена инженерно-технических систем и коммуникаций, замену отдельных элементов несущих конструкции и т.д.

Вся информация об осуществляемых в жилом помещении реконструкциях или капитальных ремонтах, должна быть занесена в технический паспорт данного жилого помещения.

Также, очень важно обратить внимание, что положения п. 2 ст. 740 ГК РФ, устанавливают то, что реконструкция предприятия, здания (в том числе жилого дома), сооружения или иного объекта осуществляется на основании договора строительного подряда. Правила о договоре строительного подряда применяются также к работам по капитальному ремонту зданий и сооружений, так как в п. 3 ст. 740 указано, что по данному договору могут быть выполнены работы для удовлетворения бытовых или других личных потребностей гражданина (заказчика) и к нему применяются правила о правах заказчика по договору бытового подряда.

Прежде чем приступить к непосредственному осуществлению строительных работ, необходимо выполнить подготовительную работу: разработать проектно-техническую документацию и провести изыскательские работы. Все вышеперечисленные договоры являются отдельными видами договора подряда, согласно которому одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.

Соответственно, строительные работы по реконструкции, капитальному ремонту, переустройству и перепланировке объектов недвижимости выполняются на основании договора подряда (на основании

его отдельных видов). Тот факт, что договор является основанием для проведения реконструкции, капитального ремонта, переустройства и перепланировки объектов недвижимости, подтверждается и материалами судебной практики.

Таким образом, наличие договора о выполнении строительных, монтажных и других подрядных работ является основанием защиты прав хозяйствующих субъектов¹.

Итак, понятие переустройства включает в себя существенные изменения в устройстве инженерного, санитарно-технического, электрического и другого оборудования, а при перепланировке меняется планировка жилого помещения гражданина. Все изменения связанные с данными видами работ подлежат занесению в технический паспорт.

Реконструкция – это комплекс мер и строительных работ, направленных на продление срока службы, улучшение эксплуатационных, потребительских и технических показателей здания, изменение функционального назначения, увеличение этажности и т.п.². Таким образом, этот вид ремонтных работ, даёт более большой выбор работ по улучшению своего жилого помещения по сравнению с переустройством и перепланировкой.

В целях устранения смыслового несоответствия необходимо внести в ч. 3 ст. 25 ЖК РФ определение «реконструкции», его необходимо сформулировать следующим образом: реконструкция жилого дома представляет собой совокупность строительных работ, направленных на усиление или замену строительных конструкций, изменение параметров жилого дома (высоты, объёма, площади), планировки, а также улучшение потребительских и технических показателей. А в ч. 4 той же статьи необходимо закрепить такое понятие, как переоборудование которое будет

¹ Ласкина Н.В. Указ. соч. С. 2.

² Жариков И.С. Инструмент государственных гарантий как катализатор инвестиционной деятельности на рынке недвижимости России // Сборник научных трудов Sworld. 2013. № 4. С. 29-31.

представлять, комплекс работ по переустройству и перепланировке жилого помещения.

Также будет целесообразным, ввести понятие переустройство как отдельный вид ремонтных работ в Постановление «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

1.2. Порядок проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

Поскольку переустройство и перепланировка жилого помещения представляют собой определенные виды ремонтных работ по изменению технических характеристик жилого помещения, которые могут повлиять на несущие строительные конструкции жилого дома, а также могут затрагивать интересы третьих лиц, выполнение таких работ согласно ч. 1 ст. 26 ЖК РФ возможно только с соблюдением требований законодательства и по согласованию с органом местного самоуправления и только на основании принятого им положительного решения о переустройстве (перепланировке)¹.

В соответствии, с п. 10 ст. 12 ЖК РФ определение условий и порядка переустройства и перепланировки жилых помещений отнесены к компетенции органов государственной власти РФ в области жилищных отношений. В свою очередь, органы местного самоуправления согласуют переустройство и перепланировку жилых помещений, а также определение порядка получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в соответствии с условиями и порядком переустройства и перепланировки жилых помещений (пп.7 и пп.9.1 п.1, ст. 14 ЖК РФ).

¹ Ковтков Д. И. Перепланировка и реконструкция жилого помещения: различия, правовое регулирование, практика. Юрист. 2009. № 9. С. 37-47.

Для осуществления переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник или уполномоченное им лицо (заявитель) представляет в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения ряд документов, которые указаны в п. 2 ст. 26 ЖК РФ¹.

Данный список включает в себя следующие документы:

1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной Постановлением Правительства РФ «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения»²;

2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);

6) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или)

¹ Афонина А.В. Жилищное право. М. 2008. С. 35.

² Собрание законодательства РФ. 2005. № 19. Ст. 1812.

перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

Следовательно, выступить с инициативой проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения может только собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо. Таким правом не обладают наниматели, арендаторы и другие пользователи жилых помещений, не являющиеся собственниками, за исключением случая, когда наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма уполномочен наймодателем на представление необходимых документов¹.

Получается, что для оформления перепланировки и (или) переустройства, в орган, осуществляющий согласование следует падать вышеуказанный список документов. Важно отметить, что данный список, является исчерпывающим, и орган, который осуществляет согласование не вправе требовать предоставления иных документов.

По результатам рассмотрения поданного заявителем заявления, а также приложенных к нему и представленных необходимых документов принимается решение о согласовании перепланировки и (или) переустройства жилого помещения или об отказе в согласовании. Представленные документы, орган, осуществляющий согласование, обязан рассмотреть и принять решение о согласовании или об отказе в согласовании, не позднее чем через 45 дней со дня предоставления в данный орган документов².

Отказ в согласовании переустройства и перепланировки, может производиться, только в случаях предусмотренных п. 1 ст. 27 ЖК РФ, а именно:

¹ Тихомиров М.Ю., Тихомирова Л.В. Переустройство и перепланировка жилых помещений. 2-е изд., перераб. и доп. М. 2015. С. 7.

² Крашенинников П.В. Жилищное право. 7-е изд. перераб. и доп. М. 2010. С. 67.

- непредставление предусмотренных ЖК РФ определенных документов для осуществления перепланировки и переустройства жилого помещения;
- представления документов в ненадлежащий орган;
- несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

Следует отметить, что в соответствии с п. 1.7.2., 1.7.3. Постановления «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» не допускается:

1) переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств;

2) перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры.

Названные последствия являются результатом принятия решения об отказе в согласовании будущего переустройства или перепланировки жилого помещения потому как, являются отклонением от требований определённых законодательством Российской Федерации.

В решении об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должны содержаться основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения. При этом такое решение выдается заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке¹.

Также при проведении переустройства или перепланировки необходимо помнить о требованиях, которые устанавливаются для жилых помещений, нарушение которых может явиться причиной отказа в регистрации проекта. Так, Постановлением Правительства РФ «Об утверждении Положения

¹ Крашенинников П.В. Указ. соч. С. 68.

о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», устанавливаются следующие требования:

- В реконструируемом жилом помещении при изменении местоположения санитарно-технических узлов должны быть осуществлены мероприятия по гидро-, шумо- и виброизоляции, обеспечению их системами вентиляции, а также при необходимости должны быть усилены перекрытия, на которых установлено оборудование санитарно-технических узлов.

- Размещение над комнатами уборной, ванной (душевой) и кухни не допускается. Размещение уборной, ванной (душевой) в верхнем уровне над кухней допускается в квартирах, расположенных в 2 уровнях.

- Комнаты и кухни в жилом помещении должны иметь непосредственное естественное освещение.

- В жилом помещении допустимые уровни вибрации от внутренних и внешних источников в дневное и ночное время суток должны соответствовать значениям, установленным в действующих нормативных правовых актах¹.

Если же орган, осуществляющий согласование, примет решение о согласовании переустройства и перепланировки жилого помещения, то данный орган обязан не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдать или направить по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Именно этот документ и будет основанием для осуществления переустройства и перепланировки жилого помещения².

На основании ст. 28 ЖК РФ после завершения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приёмочной

¹ Российская газета. 2006. 10 февраля.

² *Фольгерова Ю.Н.* Перепланировка жилых помещений. // Вестник Вятского государственного гуманитарного университета. 2006. № 14. С. 243.

комиссии, который впоследствии направляется в организацию по учету объектов недвижимого имущества.

Порядок образования этой комиссии и требования к ее составу Жилищный кодекс РФ не устанавливает, поэтому можно предположить, что регулирование данных отношений может осуществляться нормативно-правовыми актами субъектов Российской Федерации, а также органами местного самоуправления.

Таким образом, в ч. 2 ст. 28 ЖК РФ установлена обязанность органа местного самоуправления, осуществившего согласование переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, направить акт приемочной комиссии, указанный в ч. 1 данной статьи, в соответствующее территориальное подразделение Росреестра. Срок и возможные способы выполнения данной обязанности Жилищным кодексом не предусмотрены, что оставляет возможности для регионального и муниципального нормотворчества¹.

Итак, прежде чем провести перепланировку или переустройство своего жилого помещения необходимо собрать определённый законом перечень документов: заявление, правоустанавливающие документы на то жилое помещение в котором будут производиться данные ремонтные работы, проект будущего переустройства или перепланировки, технический паспорт жилого помещения, согласие всех членов семьи нанимателя и заключение органа по охране памятников истории и культуры о допуске проведения переустройства и перепланировки в данном жилом помещении.

Исходя из всего вышеизложенного, все действия заявителя по переустройству и перепланировке жилых помещений разрешено проводить в соответствии с ранее рассмотренной, установленной процедурой получения вышеперечисленных документов, подачи данных документов, в специально уполномоченную организацию, а также наличие положительного решения приёмочной комиссии. Только после соблюдения

¹ Тихомиров М.Ю., Тихомирова Л.В. Указ. соч. С. 10.

данной процедуры, можно говорить, о проведении переустройства и перепланировки в жилом помещении.

В противном случае нарушение установленного порядка ведёт к тому, что, выполненные переустройство и перепланировка являются самовольными.

2. ПРАВОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ САМОВОЛЬНОГО ПЕРЕУСТРОЙСТВА И ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

2.1. Гражданско-правовая ответственность за самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения

На сегодня основной объём работ, подпадающих под законодательно установленные понятия «переустройство» и «перепланировка», осуществляется без необходимого согласования осуществления данных ремонтных работ, более того в отсутствие подготовленного и оформленного в установленном порядке проекта. Такие переустройства и перепланировки жилого помещения в силу ст. 29 ЖК РФ являются самовольными¹.

Жилищный кодекс, в ст. 29 раскрывает понятие самовольного переустройства и (или) перепланировки жилых помещений.

Согласно, вышеупомянутой норме самовольными переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, являются только тогда, когда проведены при отсутствии основания, предусмотренного ч. 6 ст. 26 ЖК РФ, а именно неимение решения органа, который осуществляет согласование или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 26 ЖК РФ.

То есть, самовольными переустройство или перепланировка жилого помещения, подразумевают под собой такие ремонтные работы, которые произведены при отсутствии документа о согласовании таких работ, выданного специально уполномоченным органом, или проект переустройства и (или) перепланировки, подготовленный и оформленный с несоблюдением норм законодательства, представлявшегося для согласования.

Жилищный кодекс РФ не только устанавливает, проведение ремонтных работ в жилом помещении, в случае отрицательного решения приёмочной

¹ Бетхер В.А. Правовой режим самовольно переустроенных, перепланированных жилых помещений. // Вестник Омского Университета. Серия «Право». 2011. № 1. С. 133.

комиссии или действия, которые не соответствуют утверждённому проекту, но и определяет правовые последствия, данных действий.

Согласно, ч. 3 ст. 29 ЖК РФ, которая указывает на то, что собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

При этом лицо, самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение, несет предусмотренную законодательством административную ответственность определённую в ст. 7.21 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее КоАП РФ)¹.

Несмотря на то, что КоАП РФ устанавливает ответственность за самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, то Жилищный Кодекс РФ также предполагает ряд последствий за самовольное осуществление перепланировки и переустройства, которые выражаются в следующем: на собственника самовольно переустроенного или перепланированного помещения, а также на нанимателя жилого помещения по договору социального найма возложена обязанность по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

Органом местного самоуправления, осуществляющим согласование работ по переустройству, перепланировке жилых помещений, может быть установлен разумный срок и порядок для устранения допущенных нарушений с целью приведения жилья в прежнее состояние².

В соответствии с п. 5 ст. 29 ЖК РФ, если собственник жилого помещения не приведет его в прежнее состояние в установленный срок, суд по иску этого органа принимает следующее решение:

¹ Российская газета. 2001. 31 декабря.

² Афонина А.В. Указ. соч. С. 37.

1) в отношении собственника - о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;

2) в отношении нанимателя по договору социального найма - о расторжении данного договора. При этом на собственника будет возложена обязанность по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

Для определённых ЖК РФ лиц, допускается установление нового срока для приведения жилого помещения в прежнее состояние органом, осуществляющим согласование. К этим лицам отнесены:

1) новый собственник жилого помещения, которое не было приведено в прежнее состояние в установленном порядке;

2) собственник жилого помещения, которое не было приведено в прежнее состояние нанимателем, являвшимся наймодателем по расторгнутому договору социального найма¹.

Важно отметить, что если жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние, в порядке установленным органом осуществляющим согласование, а также в определённый срок и вышеуказанными лицами, то такое жилое помещение подлежит продаже с публичных торгов.

Однако в этой же статье в п.4 предусмотрена возможность сохранения жилого помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, на основании решения суда, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан, либо это не создает угрозу их жизни или здоровью².

В юридической литературе присутствует позиция, согласно которой положения статьи 29 ЖК РФ не содержат запрета и не исключают полномочия органа местного самоуправления согласовать по заявлению гражданина самовольно выполненные переустройство или перепланировку

¹ Крашенинников П.В. Указ. соч. С. 69.

² Бетхер В.А. Указ соч. С. 132.

и сохранить жилое помещение в существующем состоянии. Отказ органа уполномоченного принимать решения о согласовании переустройства или перепланировки жилого помещения может быть признан судом неправомерным, если гражданином были представлены указанные в ч. 2 ст. 26 ЖК РФ документы, а произведённые им переустройство и перепланировка соответствует требованиям законодательства¹.

По мнению, Н.К. Толчеева, орган местного самоуправления по заявлению гражданина, допустившего самовольное переустройство (перепланировку) жилого помещения не только вправе, но и обязан принять решение о согласовании и сохранении жилого помещения в существующем состоянии для внесения изменений в технический паспорт жилого дома, если гражданином были предоставлены все необходимые для этого документы, а результаты осуществлённых им самовольно работ не нарушают права и законные интересы и не создают угрозу их жизни или здоровью. В этом случае предъявляется не проект планируемого переустройства или перепланировки, а техническое заключение, выполненное компетентными органами в данной сфере о допустимости и безопасности проведённых работ.

Данная точка зрения обосновывается на том, что согласование отнесено к компетенции органов местного самоуправления, причем в п.7 ч. 1 ст. 14 ЖК РФ нет упоминания о недопустимости принятия положительного решения в отношении самовольно произведённых переустройств или перепланировок. Также ст. 27 ЖК РФ не предусматривает такое основание для отказа, в которой определён исчерпывающий перечень случаев, когда орган местного самоуправления может отказать в согласовании².

Разделяя вышеуказанную позицию, Л.М. Мухаметзянова приводит интересный факт: «В настоящее время суды завалены исковыми заявлениями о сохранении жилого помещения в перепланированном состоянии, в свою

¹ Крюкова Е.С. Последствия самовольного переустройства и перепланировки жилого помещения. // Юридический вестник СамГУ. 2015. № 2. С. 76.

² Толчеев Н.К. Сохранение самовольных переустройств и перепланировок. // ЭЖ - Юрист. 2006. № 24. URL: <http://www.center-bereg.ru/a1579.html> (дата обращения 02.06.2016).

очередь, зачастую ответчик-администрация не является на судебное заседание и просит рассмотреть дело в их отсутствие, полностью соглашаясь с исковым заявлением. Напрашивается вопрос, что же мешало органу местного самоуправления при наличии аналогичного пакета документов решить вопрос положительно, а не направлять гражданина в суд»¹.

Следует сказать, что в ряде государств, например таких как Азербайджан, на законодательном уровне установлено, что самовольно переустроенное или перепланированное жилое помещение, которое не нарушает права и законные интересы соседей или иных третьих лиц, не создает опасность для их жизни и здоровья и допустимо изменяет внешний вид здания, соответствующий орган исполнительной власти оформляет проведенное переустройство и (или) перепланировку с выдачей соответствующего разрешения. Правовая конструкция данного государства является апробированной на практике, что свидетельствует о возможности взаимствования рассмотренных положений².

Проанализировав ряд нормативно-правовых актов можно отметить, что например, в таком муниципальном образовании как г. Берёзовский³, органы местного самоуправления разрешают согласовывать уже проведённую перепланировку и переустройство.

Действительно, более обоснованным являлось бы обращение в суд заявителя уже после того как орган местного самоуправления по тем или иным основаниям отказал в согласовании проведённой перепланировки или

¹ Мухаметзянова Л.М. Актуальные вопросы оформления самовольных переустройств и перепланировок жилых помещений. // Юрист. 2010. № 3. URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=CJI;n=43304> (дата обращения 02.06.2016).

² Бетхер В.А. Сравнительно-правовой анализ жилищного законодательства стран СНГ в части самовольного изменения жилых помещений. // Вестник Омского университета. Серия «Право». 2014. № 4. С. 166.

³ Постановление Главы МО «г. Березовский» от 18.08.2005г. № 266 «Об Утверждении временного порядка оформления и регистрации разрешений на переустройство и (или) перепланировку жилых помещений на территории муниципального образования г. Берёзовский. URL: http://sverdlovsk.news-city.info/docs/sistemsy/dok_oeywsb.htm (дата обращения 02.06.2016).

переустройства. После чего, заявитель может оспорить в суде отказ в рассмотрении заявления, в порядке, установленном главой 25 ГПК РФ.

Говоря о самовольном переустройстве и перепланировке очень важно отметить, что данное явление очень близко к такому понятию как самовольная постройка. И поэтому нужно разграничивать данные понятий.

Согласно ч. 1 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Многие юристы приравнивают самовольное переустройство и перепланировку жилых помещений к правовому режиму самовольных построек. Но приравнивать данные юридические явления нельзя. Ведь при самовольной перепланировке незаконными являются действия собственника, а не сам объект недвижимости, подвергшийся изменению. А при самовольной постройке застройщик даже собственником возводимого объекта не является. Соответственно, различны объем прав и механизмы защиты прав собственника самовольно перепланированного жилого помещения и не собственника самовольной постройки¹. Точку в данном спорном вопросе поставило Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в котором в частности говорится, что положения статьи 222 ГК РФ не распространяются на отношения, связанные с созданием самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом, а также

¹ Волкова Е.А. Современный подход к пониманию объекта самовольной постройки. // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. 2013. № 2. С. 80.

на перепланировку, переустройство (переоборудование) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости¹.

Итак, главное отличие самовольной перепланировки от самовольной постройки заключается в том, что в первом случае незаконными считаются действия самого собственника, который решил осуществить ремонтные работы незаконно, а во втором случае застройщик не является собственником возводимого объекта.

И резюмируя всё вышеизложенное самовольное изменение технического состояния жилого помещения, является правонарушением, что в свою очередь влечёт за собой применение мер гражданско-правовой ответственности.

2.2. Административная ответственность за переустройство и перепланировку жилого помещения

Осуществление самовольной перепланировки или переустройства влечёт определённые последствия, выражающиеся в привлечении лица к административной ответственности, предусмотренной ст. 7.21. КоАП РФ.

Сегодня в ст. 7.21 КоАП РФ установлена ответственность за нарушение правил пользования жилыми помещениями, которое может выражаться, в самовольных переустройстве и (или) перепланировке жилых домов и (или) жилых помещений (ч. 1 ст. 7.21) либо в самовольной перепланировке жилых помещений в многоквартирных домах (ч. 2 ст. 7.21)².

В части первой ст. 7.21 КоАП РФ предусмотрена ответственность в виде предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей. Вторая часть этой же статьи предусматривает, ответственность только в виде наложение

¹ Российская газета. 2010. 21 мая.

² Салищева Н.Г. Комментарий к Кодексу Российской Федерации об административных правонарушениях. URL: <https://www.lawmix.ru/commlaw/416> (дата обращения 07.06.2016).

административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей.

Для того чтобы иметь полное представление об административной ответственности за нарушение правил пользования жилыми помещениями, необходимо разобрать ст.7.21 КоАП РФ по составу.

Объект административного правонарушения образуют охраняемые законом общественные отношения, на которые направлены противоправные действия (бездействия) образующие состав административного правонарушения¹.

Итак, объектом правонарушений предусмотренных, ст. 7.21 являются общественные отношения, возникающие в связи с установлением порядка пользования гражданами жилыми помещениями, правил эксплуатации жилых помещений и оборудования.

Предметом правонарушения являются правила пользования жилыми помещениями. Так Жилищным кодексом РФ закрепляются обязанности граждан по соблюдению правил пользования жилыми помещениями. При этом такие обязанности, включают в себя требование обеспечивать сохранность жилья, использовать его по прямому назначению, предъявляются как к собственникам жилых помещений, так и к нанимателям².

Порядок пользования жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов, а также принадлежащими гражданам на праве собственности жилыми помещениями в многоквартирных домах

¹ Синицина С.В. Объект административного правонарушения как совокупность общественных отношений, урегулированные нормами права и охраняемых мерами административной ответственности. // Наука и современность. 2015. № 35. С. 239.

² Россинский Б.В. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях. Постатейный научно-практический комментарий». // Библиотечка Российской газеты. 2014. URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=CMB;n=17807> (дата обращения 30.05.2016).

определён Правилами пользования жилыми помещениями, утверждёнными Постановлением Правительства № 25¹.

Вторым элементов состава, является объективная сторона, которая представляет собой внешнее выражение противоправного поведения правонарушителя, которое заключается в действии либо бездействии.

Так, объективная сторона в ч.1 рассматриваемой статьи, выражается в:

- порче жилых домов, жилых помещений, их оборудования;
- самовольном переустройстве и (или) перепланировке жилых домов и (или) жилых помещений;
- использовании жилых домов, жилых помещений не по назначению.

В ч. 2 ст. 7.21 объективная сторона проявляется в самовольной перепланировке жилых помещений в многоквартирных домах².

Органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своей компетенции, обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, осуществляют контроль за, использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений, установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

В многоквартирном доме наниматель и члены его семьи имеют право пользования общим имуществом в этом доме. Наниматель и члены его семьи обязаны обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать

¹ Российская газета. 2006. 27 января.

² *Россинский Б.В.* Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях. Постатейный научно-практический комментарий». // Библиотечка Российской газеты. 2014. URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=CMB;n=17807> (дата обращения 30.05.2016).

выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче¹.

Субъектом административного правонарушения признаются физические лица и юридические лица². Так, субъектами правонарушения предусмотренного ст. 7.21 являются граждане (наниматели, собственники, члены их семей)³.

Субъективная сторона административного правонарушения заключается во внутреннем психическом состоянии лица, во время совершения противоправного действия либо бездействия.

Субъективной стороной административной правонарушения предусмотренного ст. 7.21 КоАП РФ характеризуется умыслом или неосторожностью.

Отсутствие хотя бы одного из указанных элементов состава административного правонарушения исключает возможность привлечения к административной ответственности⁴.

Специалисты в области административного права отмечают, что действия по самовольному переоборудованию и перепланировке жилых и нежилых помещений могут квалифицироваться правоприменительными органами не только по данной статье, но и по ст. 19.1 КоАП РФ как самоуправство⁵.

Статья 19.1 КоАП РФ, предполагает самовольное, вопреки

¹ Амелин Р.В.. Комментарий к Кодексу Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (постатейный) // СПС Консультант Плюс. 2014. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_132275/2919f38bd59de1aac1a40c15eac82c108ff51f63/ (дата обращения 20.05.2016).

² Гувев А.Н. Комментарий к Кодексу Российской Федерации об административных правонарушениях. // ИПО ГАРАНТ. 2010. URL: <http://base.garant.ru/5872064/> (дата обращения 20.05.2016).

³ Россинский Б.В. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях. Постатейный научно-практический комментарий». // Библиотечка Российской газеты. 2014. URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=CMB;n=17807> (дата обращения 30.05.2016).

⁴ Гувев А.Н. Там же.

⁵ Тихомиров М.Ю., Тихомирова Л.В. Указ. соч. С. 11.

установленному федеральным законом или иным нормативным правовым актом порядку осуществление своего действительного или предполагаемого права, не причинившее существенного вреда гражданам или юридическим лицам, влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от ста до трехсот рублей; на должностных лиц – от трехсот до пятисот рублей.

Кроме того, в ст. 7.22 КоАП РФ предусмотрена ответственность за переустройство и (или) перепланировку жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением. Для чёткого разграничения ст. 7.22 от ст. 7.21 необходимо рассмотреть более конкретно состав данного административного правонарушения.

Итак, объектом правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ являются общественные отношения, возникающие в сфере права собственности на жилые помещения и установленный порядок их использования.

Объективная сторона административных правонарушений заключается как в действиях (незаконное переоборудование жилых помещений), так и в бездействии (нарушение установленных сроков производства ремонта жилья, а также непринятие мер к переводу непригодных для постоянного проживания жилых помещений в нежилые).

Субъективная сторона правонарушения характеризуется как умыслом, так и неосторожностью.

Субъектами правонарушения являются должностные и юридические лица (администрация органов местного самоуправления, межведомственные

комиссии, собственники жилых домов, и другие органы)¹.

Исходя, из всего вышеизложенного делаем следующие выводы:

- объектом правонарушения предусмотренного ст. 7.21 являются общественные отношения, возникающие в связи с установлением правил пользования гражданами жилыми помещениями;
- объективная сторона состоит в порче жилых домов, жилых помещений, порче их оборудования, самовольном переоборудовании жилых домов и (или) жилых помещений, использовании их не по назначению; самовольной перепланировке жилых помещений в многоквартирных домах;
- субъектом данного правонарушения являются собственники, наниматели, члены их семей;
- субъективная сторона характеризуется умыслом и неосторожностью.

Важно отметить, что административный штраф, предусмотренный ст. 7.21 достаточно мал, и не является обстоятельством, которое заставит собственников осуществлять перепланировку и переустройство своего жилого помещения в соответствии с требованиями закона.

¹ *Россинский Б.В.* Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях. Постатейный научно-практический комментарий». // Библиотечка Российской газеты. 2014. URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=CMB;n=17807> (дата обращения 30.05.2016).

АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ ПО ТЕМЕ ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ

Анализ материалов судебной практики по делам самовольного переустройства и перепланировки жилого помещения наглядно нам показывает, что суды при рассмотрении дел данной категории правильно применяют положения Жилищного кодекса РФ.

Рассмотренные судебные решения показывают, что по заявлению собственников, самовольно переустроенные и перепланированные жилые помещения не нарушают права и законные интересы граждан, не создают угрозу их жизни и здоровью в основном подлежат по решению суда сохранению в переустроенном и перепланированном виде.

Так, О.Б. Дубровина и А.М. Дубровин являясь собственниками квартиры, самовольно произвели перепланировку. Перепланировка, включала в себя следующий комплекс мероприятий: разборка перегородок между кухней, жилой комнатой, прихожей, а также в разборке шкафа в жилой комнате. Возведена новая перегородка между прихожей и кухней столовой из ГВЛ по металлическому каркасу толщиной 100 мм. После произведенной перепланировки количество жилых комнат сократилось с двух до одной. При проведении перепланировки несущие конструкции жилого дома не затронуты. Технические решения, принятые при переустройстве отвечают требованиям нормальной эксплуатации в соответствии с действующими строительными нормами и правилами. Считают, что перепланировка квартиры не создает угрозы жизни и здоровью граждан, и просят суд о сохранении квартиры в перепланированном состоянии. Суд постановил, что требования Дубровиных подлежат удовлетворению, так как считает, что собственниками представлены

достаточные доказательства того, что перепланировка квартиры не нарушает права и законные интересы граждан, не создает угрозу их жизни и здоровью¹.

Также О.И. Бирина являясь нанимателем, обратилась в суд с исковыми требованиями о сохранении самовольно выполненной перепланировки жилого помещения, ей были произведены перепланировка и переустройство спорного жилого помещения, а именно: убран дверной блок и зашит ГВЛ дверной проём в перегородке между жилой комнатой и кладовой; убрана Г-образная кирпичная перегородка между кладовой и коридором; кладовая ликвидирована; на площади туалета и площади кладовой выполнен совмещенный санузел для этого между кладовой и туалетом убрана деревянная разделительная перегородка, между коридором и кладовой утроена разделительная перегородка из ГВЛ по металлическому каркасу; в санузле установлена ванна, выполнен подвод труб горячей и холодной воды, канализации. Так как перепланировка и переустройство не угрожает жизни и здоровью граждан, не нарушает чьих-либо прав, согласно заключению специально уполномоченной организации, по результатам проведенного обследования технического состояния установлено, что произведенные ремонтные работы для эксплуатации квартиры и несущей способности конструкций подъезда этого дома угрозы не представляет, не создает угрозу жизни и проживанию. Суд считает, что исковые требования О. И. Бириной обоснованы и подлежат удовлетворению².

Рассмотрим еще один пример правоприменительной практики, относящийся к данной категории дел, так Т.Л. Вальд, А.Г. Слащев являясь собственниками квартиры обратились в суд с иском о сохранении квартиры в переустроенном состоянии. Переустройство выполнено следующим образом: установлено санитарно-техническое оборудование (раковина)

¹ Решение Муромского городского суда от 10 мая 2016 года по делу № 2-873/2016. URL: <https://rospravosudie.com/court-muromskij-gorodskoj-sud-vladimirskaya-oblast-s/act-524252894/> (дата обращения 15.05.2016).

² Решение Железнодорожного районного суда Хабаровска от 26 ноября 2012 года по делу № 2-3970(2012). URL: <https://rospravosudie.com/court-zheleznodorozhnyj-rajonnyj-sud-g-xabarovska-xabarovskij-kraj-s/act-481699314/> (дата обращения 15.05.2016).

в помещении туалета, подведены инженерные сети к ним, произведено устройство раковины в кухне-нише. По результатам обследования строительных конструкций квартиры после переустройства, были учтены основные санитарно-гигиенические требования и нормы освещенности и инсоляции квартиры. Суд, иски требования Т.Л. Вальд, А.Г. Слащева удовлетворил и сохранил квартиру в переустроенном виде¹.

Относительно применения судом гражданско-правовой ответственности к собственникам жилых помещений за самовольное переустройство или перепланировку, показал, что также в практике достаточно много примеров когда суды выносят о решения, о том, чтобы собственники привели жилое помещение в прежнее состояние. Так, Л.В. Шипитько обратилась с иском к М.А. Ледяевой о возложении обязанности привести жилое помещение в прежнее состояние. М.А. Ледяева в принадлежащей ей на праве собственности квартире, произвела самовольную реконструкцию, перепланировку и переустройство, выразившиеся в демонтаже ограждающей плиты лоджии, организации отдельного входа с металлическим крыльцом через лоджию и установкой пластиковой двери и остеклением лоджии, расширении дверного проёма на лоджию в несущей стене, увеличении общей площади путём присоединения лоджии. В результате сноса внутренних несущих стен квартиры нарушена конфигурация стен жилого помещения и прочность несущих конструкций жилого дома, создаётся угроза жизни и здоровью истицы и членов её семьи, также в результате присоединения бетонной плиты лоджии уменьшен размер общего имущества собственников помещений многоквартирного дома без согласия собственников помещений дома. Без согласия собственников помещений дома М.А. Ледяева использовала земельный участок под строительство крыльца, парковки транспорта, демонтировала часть наружной стены дома для устройства

¹ Решение Индустриального районного суда Барнаула от 18 февраля 2015 года по делу № 2-984/2015 ~ М-251/2015. URL: <https://rospravosudie.com/court-industrialnyj-rajonnyj-sud-g-barnaula-altajskij-kraj-s/act-494840520/> (дата обращения 18.06.2016).

дверного проёма. Суд определил, что на М.А. Ледяеву возлагается ответственность, приведение своего жилого помещения в прежнее состояние¹.

Также администрация города обратилась в суд с иском к собственнику К.В. Самоделкину о приведении в прежнее состояние своего жилого помещения. Так была установлена самовольная перепланировки и (или) переустройства с выполнением следующих ремонтных работ: со стороны улицы построено крыльцо; демонтированы: шкаф, все перегородки, вентиляционные блоки; демонтированы: коммуникации сантехники (трубы, ванна, унитаз). Согласно заключению, специально уполномоченной организации, выполненная перепланировка жилого помещения не повлияла отрицательно на надежность строительных конструкций, на санитарное и противопожарное состояние здания; перепланированное помещение не создает угрозу жизни и здоровью граждан. В то же время, наличие данного экспертного заключения, не является достаточным основанием для сохранения самовольной перепланировки и переустройства. Суд, принял решение удовлетворить исковые требования администрации. И обязать К.В. Самоделкина привести жилое помещение в прежнее состояние в установленный судом срок².

Анализ практики показал, что наложение судами административной ответственности к собственникам за нарушение правил пользования жилыми помещениями применяется достаточно часто. Так, К.И.Ю. привлечена к административной ответственности по ч. 1 ст.7.21 КоАП РФ, выразившееся в том, что она, являясь собственником доли в общей долевой собственности квартиры самовольно без разрешающих документов произвела перепланировку в квартире (увеличение основания балкона, являющегося

¹ Решение Омского областного суда от 12 августа 2015 года по делу № 33-5494/2015. URL: <https://rospravosudie.com/court-omskij-oblastnoj-sud-omskaya-oblast-s/act-497855901/> (дата обращения 18.05.2016).

² Решение Пермского краевого суда от 09 марта 2016 года по делу № 33-2025/2016. URL: <https://rospravosudie.com/court-permskij-kraevoj-sud-permskij-kraj-s/act-517785888/> (дата обращения 20.05.2016).

частью жилого многоквартирного дома). Заявитель указывает, что перепланировки и переустройства балкона не было, ремонт балкона был произведен в существующих параметрах, акт проверки и протокол об административном правонарушении не отвечают требованиям КоАП РФ. Данные доводы суд находит несостоятельными. Факт самовольного переустройства жилого помещения подтверждается актом, согласно которому на момент проверки установлено, что собственником жилого помещения увеличена площадь основания балкона, обращением управляющей компании, а также фотоснимками. Суд считает, что действия К.И.Ю. необходимо квалифицировать по ч. 1 ст. 7.21 КоАП РФ, и назначить наказание в виде административного штрафа в размере 1000 рублей¹. Также Ш. обратилась с иском к Л.М. о признании переустройства, перепланировки и реконструкции жилого помещения незаконными. Ш. указала, что Л.М. производила следующие ремонтные работы: демонтаж ограждающей плиты лоджии, организацию отдельного входа с металлическим крыльцом через лоджию и установку пластиковой двери и остеклением лоджии, расширение дверного проема на лоджию в несущей стене, увеличение общей площади путем присоединения лоджии. В результате сноса внутренних несущих стен квартиры нарушена конфигурация стен и прочность несущих конструкций жилого дома, создается угроза жизни и здоровью истицы и членов ее семьи, также в результате присоединения бетонной плиты лоджии уменьшен размер общего имущества собственников помещений многоквартирного дома без согласия собственников помещений дома. Проведённые работы по переоборудованию и переустройству жилого помещения затронули целостность общего имущества в многоквартирном доме, а согласия собственников дома на это получено не было, судом Л.М. привлечена

¹ Решение Первореченского районного суда г. Владивостока от 11 марта 2016 года по делу № 12-82/2016 (12-744/2015). URL: <https://rospravosudie.com/court-pervorechenskij-rajonnyj-sud-g-vladivostoka-primorskij-kraj-s/act-517954152/> (дата обращения 20.05.2016).

к административной ответственности за совершение правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 7.21 КоАП РФ¹.

Т.В. самовольно произвела перепланировку, заключающуюся в: устройстве лоджии за границей наружной стены жилого дома. Мосжилинспекцией был составлен акт проверки и протокол об административном правонарушении, предусмотренного ч. 2 ст. 7.21 КоАП РФ. Не согласившись с указанным постановлением должностного лица, Т.В. обжаловала его в суд. Судья пришел к выводу о том, что факт совершения Т.В. правонарушения, подтверждается имеющимися в материалах дела доказательствами, которые получены с соблюдением требований закона и обоснованно приняты должностным лицом во внимание при вынесении постановления по делу об административном правонарушении. Так, суд в отношении Т.В. по делу об административном правонарушении, предусмотренном ч. 2 ст. 7.21 КоАП РФ и назначил штраф в размере 2500 рублей и оставил жалобу Т.В. без удовлетворения².

Анализируя, правоприменительную практику были отмечены случаи, когда ремонтные работы по заявлению ответчика являлись реконструкцией, а суд исходя из материалов дела заменил проведенные работы на перепланировку жилого помещения. Так Н.В. Пахолко обратился в суд с иском к К.Ю. Юрьеву о признании строительства балконов незаконным.

¹ Решение Омского областного суда от 12 августа 2015 года по делу № 33-5494/2015. URL: http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOJ&n=1330054&dst=0&mb=LAW&div=ARB&BASENODE=28847970-3222513132&SORTTYPE=0&rnd=211977.13699469&opt=1&REFTYPE=CDLT_CHILDLES_S_CONTENTS_ITEM_MAIN_BACKREFS&REFBASE=LAW&REFDOC=199045&REFDST=100454%2c0&REFPAGE=0&dirRefFld=65534%2c18%2c199045 (дата обращения 25.05.2016).

² Решение Московского городского суда от 30 июля 2015 года по делу № 7-7142/2015. URL: http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=MARB&n=907406&dst=0&mb=LAW&div=ARB&BASENODE=28847970-799173000&SORTTYPE=0&rnd=211977.594015908&opt=1&REFTYPE=CDLT_CHILDLES_S_CONTENTS_ITEM_MAIN_BACKREFS&REFBASE=LAW&REFDOC=199045&REFDST=100454%2c0&REFPAGE=0&dirRefFld=65534%2c18%2c199045 (дата обращения 26.05.2016).

Ответчик К.Ю. Юрьев, проживающий, над квартирой истца, самовольно произвёл реконструкцию дома и квартиры в виде пристройки к несущим стенам дома двух балконов, что разрушает несущие конструкции дома, так как в местах крепления металлоконструкции на стенах дома образовались трещины. В результате проведения экспертиз установлено, что данная возведенная конструкция 2-х балконов, является перепланировкой, а не реконструкцией жилого помещения. Так как площадь балконов не является отапливаемой площадью, следовательно, не входит в общую площадь квартиры, это является основным признаком перепланировки. Данная конструкция, не нанесла ущерб стене многоквартирного жилого дома. Угрозы обрушения конструкций стены не обнаружено. Но, суд всё-таки решил в отношении К.Ю. Юрьева возбудить административное дело по ст. 7.21 ч.2 КоАП РФ, также выдать предписание на проведение демонтажа самовольной пристройки в виде балкона¹.

Рассматривая правоприменительную практику в части признания право собственности на реконструированное жилое помещение, суды в большинстве случаев отказывают в признании данного права так как собственники проводят реконструкцию жилого помещения с нарушениями норм законодательства. Так, Я. в 2011 году без оформления проектно-сметной документации и получения разрешения на производство строительно-монтажных работ он осуществил реконструкцию квартиры, принадлежащей ему на праве собственности путем присоединения участка общего имущества, и размещением на этой площади прихожей, а также утепления лоджии и введения в ее состав кухни-столовой. В связи с этим площадь квартиры увеличилась. Произведенная им реконструкция соответствует всем нормам и правилам, ничьих прав не нарушает. Просит признать за ним право собственности на реконструированную квартиру. Суд установил, что согласие всех собственников помещений в многоквартирном

¹ Решение Кемеровского областного суда от 03 марта 2016 года по делу № 33-2501/2016. URL: <https://rospravosudie.com/court-kemerovskij-oblastnoj-sud-kemerovskaya-oblast-s/act-517675671/> (дата обращения 02.07.2016).

доме является обязательным условием для проведения реконструкции помещения в многоквартирном доме, влекущей присоединение к реконструированному помещению части общего имущества многоквартирного дома. Суд в удовлетворении исковых требований Я. отказал¹.

Исходя из всего вышеизложенного, анализ правоприменительной практики показывает, что в большинстве случаев суд сохраняет жилое помещение в перепланированном и (или) переустроенном виде, если при этом учтены все санитарно-гигиенические требования, ремонтные работы выполнены в соответствии со строительными нормами, и главное не создают угрозы жизни и здоровью граждан. Относительно применения мер юридической ответственности, можно сказать о том, что в основном суд обязывает собственника жилого помещения привести его в прежнее состояние в установленный срок. Наряду с гражданско-правовой ответственностью, суд применяет к нарушителям административную ответственность, которая выражается в предупреждении или наложении административного штрафа, в размере, предусмотренном санкцией данной статьи.

¹ Решение Астраханского областного суда от 16 декабря 2015 года по делу № 33-4299/2015. URL: http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOJ&n=1406292&rnd=211977.6118509689587155&SEARCHPLUS=%F0%E5%EA%EE%ED%F1%F2%F0%F3%EA%F6%E8%FF%20%E6%E8%EB%EE%E3%EE%20%EF%EE%EC%E5%F9%E5%ED%E8%FF&EXCL=PBUN%2CQSBO%2CKRBO%2CPKBO&PRESET=1&SRD=true&SRDSMODE=QSP_GENERAL (дата обращения 02.07.2016).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенное исследование дает возможность сформулировать выводы и предположения, которые имеют очень важную роль для совершенствования жилищного законодательства по вопросам переустройства и перепланировки жилого помещения.

В ходе исследования была выявлена ключевая разница между понятиями переустройства жилого помещения и его перепланировкой. Так в первом случае необходимо внести значительные изменения в устройство инженерного, санитарно-технического, электрического и другого оборудования, а во втором случае изменяется внутреннее устройство жилого помещения. Оба вида ремонтных работ связаны с внесением изменений в технический паспорт.

Наряду с вышеупомянутыми определениями, есть понятие «реконструкция», которое охватывает более широкий спектр ремонтных работ и широкий выбор возможностей изменения своего жилого помещения. Но в жилищном кодексе данное понятие отсутствует, и чтобы избежать смыслового несоответствия с определениями «реконструкции», которые устанавливают другие нормативно-правовые акты, считаем целесообразным внести в ч. 3 ст. 25 ЖК РФ определение «реконструкция» в следующем виде: реконструкция жилого дома представляет собой совокупность строительных работ, направленных на усиление или замену строительных конструкций, изменение параметров жилого дома (высоты, объёма, площади), планировки, а также улучшение потребительских и технических показателей.

Анализируя Постановление «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», было выявлено, что данное постановление использует такой термин как «переоборудование», которое включает в себя и переустройство, и перепланировку, но данное понятие достаточно широкое для понимания и включает в себя множество разных видов ремонтных работ. Исходя из этого, необходимо включить в ч. 4 ст. 25 ЖК РФ понятие «переоборудование» жилого помещения, которое будет

включать в себя определённый законодательством комплекс работ, как по его переустройству, так и по перепланировке.

Также в данном Постановлении в отличие от перепланировки, не выделяется переустройство как отдельный вид ремонтных работ, хотя в Жилищном кодексе оно проговаривается. В связи с чем, считаем необходимым внести в Постановление «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» перечень работ, непосредственно относящихся к переустройству жилого помещения, который будет соответствовать нормам ЖК РФ.

Сегодня в судах множество исковых заявлений о сохранении жилого помещения в перепланированном состоянии, так при рассмотрении ст. 29 ЖК РФ было выявлено, что данная норма не содержит запрета о том, что органы местного самоуправления могут самостоятельно согласовывать уже проведённую перепланировку или переустройство жилого помещения. Следовательно, было бы намного лучше, если бы гражданин с необходимым пакетом документов для начала обратился в орган местного самоуправления для согласования уже проведённых ремонтных работ и только лишь в случае получения отказа в согласовании, гражданин мог бы обратиться в суд. Исходя из этого, нужно в ст. 14 ЖК РФ внести изменения о полномочиях органов местного самоуправления, по заявлению гражданина принимать решение о согласовании уже проведённого переустройства или перепланировки жилого помещения.

Относительно применяемого к нарушителям жилищного законодательства в сфере переустройства или перепланировки жилого помещения административного штрафа, предусмотренного ст. 7.21 можно сказать одно, что он достаточно мал, и не является обстоятельством, которое заставило бы собственников осуществлять перепланировку и переустройство своего жилого помещения в соответствии с требованиями закона. То есть необходимо увеличить размер административного взыскания за нарушения правил пользования жилыми помещениями и целесообразно его исчислять,

исходя из кадастровой стоимости жилого помещения.

Анализ правоприменительной практики показывает, что в большинстве случаев суд сохраняет жилое помещение в перепланированном и (или) переустроенном виде, если при этом учтены все санитарно-гигиенические требования, ремонтные работы выполнены в соответствии со строительными нормами, и главное не создают угрозы жизни и здоровью граждан. Относительно применения мер юридической ответственности, можно сказать о том, что в основном суд обязывает собственника жилого помещения привести его в прежнее состояние в установленный срок. Наряду с гражданско-правовой ответственностью, суд применяет к нарушителям административную ответственность, которая выражается в предупреждении или наложении административного штрафа, в размере, предусмотренном санкцией данной статьи.

В ходе выполнения выпускной квалификационной работы была достигнута поставленная цель, и выполнены необходимые задачи.

Сегодня очень важную роль играет благоустроенность жилого помещения, что в большинстве случаев определяется стремлением людей достаточно удобно и целесообразно распланировать в нём пространство, которое в будущем будет соответствовать их социальным потребностям и индивидуальным особенностям.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты

Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием от 12 декабря 1993) (в ред. от 21.07.2014) // Российская газета. 1993. 25 декабря.

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. № 190-ФЗ (в ред. от 10.01.2016) // Российская газета. 2004. 30 января.

Гражданский кодекс Российской Федерации от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (в ред. от 23.05.2016) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188–ФЗ (в ред. от 31.01.2016) // Российская газета. 2005. 12 января.

Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001г. № 195-ФЗ (в ред. от 02.06.2016г.) // Российская газета. 2001. 31 декабря.

Федеральный Закон от 24.07.2007г. № 221-ФЗ (в ред. от 07.05.2016) «О государственном кадастре недвижимости» // Российская газета. 2007. 1 августа.

Постановление Правительства РФ от 28.04.2005 № 266 «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения», (в ред. от 21. 09.2005) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 19. Ст. 1812.

Постановление Правительства РФ от 21 января 2006г. № 25 (в ред. от 16.01.2008) «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» // Российская газета. 2006. 27 января.

Постановление Правительства РФ от 28.01.2006г. № 47 (в ред. от 03.02.2016) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания

и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» // Российская газета. 2006. 10 февраля.

Приказ Минрегиона РФ от 30.12.2009г. № 624 (в ред. от 14.11.2011) «Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства».
// Российская газета. 2010. 26 апреля.

Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 г. № 5176) // Российская газета. 2003. 23 октября.

Постановление Главы МО «г. Березовский» от 18.08.2005г. № 266 «Об Утверждении временного порядка оформления и регистрации разрешений на переустройство и (или) перепланировку жилых помещений на территории муниципального образования г. Берёзовский. URL: http://sverdlovsk.news-city.info/docs/sistemsy/dok_oeywsb.htm.

Жилищный Кодекс РСФСР от 24.06.1983г. (в ред. от 23.06.1995) // Ведомости ВС РСФСР. 1983. № 26. Ст. 883. (Утратил силу).

Судебная практика

Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (с изм. и доп. от 23.06.2015г.) // Российская газета. 2010. 21 мая.

Решение Астраханского областного суда от 16 декабря 2015 года по делу № 33-4299/2015 в отношении Я. в связи с проведением реконструкции своего жилого помещения // <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOJ&n=1406292&rn d=211977.6118509689587155&SEARCHPLUS=%F0%E5%EA%EE%ED%F1%>

F2%F0%F3%EA%F6%E8%FF%20%E6%E8%EB%EE%E3%EE%20%EF%EE%
EC%E5%F9%E5%ED%E8%FF&EXCL=PBUN%2CQSBO%2CKRBO%2CPKB
O&PRESET=1&SRD=true&SRDSMODE=QSP_GENERAL.

Решение Железнодорожного районного суда Хабаровска от 26 ноября 2012 года по делу № 2-3970(2012) в отношении О.И. Бириной в связи совершением самовольных переустройства и перепланировки жилого помещения // <https://rospravosudie.com/court-zheleznodorozhnyj-rajonnyj-sud-g-habarovska-habarovskij-kraj-s/act-481699314/>.

Решение Индустриального районного суда Барнаула от 18 февраля 2015 года по делу № 2-984/2015 ~ М-251/2015 в отношении Т.Л. Вальд, А.Г. Слащев в связи с совершением самовольного переустройства жилого помещения // <https://rospravosudie.com/court-industrialnyj-rajonnyj-sud-g-barnaula-altajskij-kraj-s/act-494840520/>.

Решение Кемеровского областного суда от 03 марта 2016 года по делу № 33-2501/2016 в отношении К.Ю. Юрьева в связи с проведением самовольной перепланировки жилого помещения // <https://rospravosudie.com/court-kemerovskij-oblastnoj-sud-kemerovskaya-oblast-s/act-517675671/>.

Решение Московского городского суда от 30 июля 2015 года по делу № 7-7142/2015 в отношении Т.В. в связи с привлечением к административной ответственности по ч. 2 ст. 7.21 КоАП РФ // http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=MARB&n=907406&d-st=0&mb=LAW&div=ARB&BASENODE=28847970-799173000&SORTTYPE=0&rnd=211977.594015908&opt=1&REFTYPE=CDLT_CHILDLESS_CONTENTS_ITEM_MAIN_BACKREFS&REFBASE=LAW&REFDOC=199045&REFDST=100454%2c0&REFPAGE=0&dirRefFld=65534%2c18%2c199045.

Решение Муромского городского суда Владимирской области от 10.05.2016 года по делу № 2-873/2016 в отношении О.Б. Дубровиной и А.М. Дубровина в связи с совершением самовольной перепланировки //

<https://rospravosudie.com/court-muromskij-gorodskoj-sud-vladimirskaya-oblast-s/act-524252894/>.

Решение Омского областного суда от 12 августа 2015 года по делу № 33-5494/2015 // в отношении М.А.Ледяевой в связи с возложением обязанности привести жилое помещение в прежнее состояние // <https://rospravosudie.com/court-omskij-oblastnoj-sud-omskaya-oblast-s/act-497855901/>.

Решение Омского областного суда от 12 августа 2015 года по делу № 33-5494/2015 в отношении Л.М. в связи с привлечением к административной ответственности по ч. 2 ст. 7.21 КоАП РФ// http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOJ&n=1330054&dst=0&mb=LAW&div=ARB&BASENODE=28847970-3222513132&SORTTYPE=0&rnd=211977.13699469&opt=1&REFTYPE=CDLT_CHILDLESS_CONTENTS_ITEM_MAIN_BACKREFS&REFBASE=LAW&REFDOC=199045&REFDST=100454%2c0&REFPAGE=0&dirRefFld=65534%2c18%2c199045.

Решение Первореченского районного суда г. Владивостока от 11 марта 2016 года по делу № 12-82/2016 (12-744/2015) в отношении К.И.Ю. в связи с привлечением к административной ответственности по ч.1 ст. 7.21 КоАП РФ// <https://rospravosudie.com/court-pervorechenskiy-rajonnyj-sud-g-vladivostoka-primorskij-kraj-s/act-517954152/>.

Решение Пермского краевого суда от 09 марта 2016 года по делу № 33-2025/2016 в отношении К.В. Самоделкина в связи с приведением в прежнее состояние своего жилого помещения // <https://rospravosudie.com/court-permskiy-kraevoj-sud-permskiy-kraj-s/act-517785888/>.

Литература

Амелин Р.В. Комментарий к Кодексу Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (постатейный) // СПС Консультант Плюс. 2014. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_132275/2919f38bd59de1aac1a40c15eac82c108ff51f63/.

Андреев Ю.Н. Соседские отношения в гражданском праве России: теория и практика. М.: Норма, Инфа-М. 2016. 208 с.

Афоница А.В. Жилищное право. М.: Дашков и Ко. 2008. 376 с.

Бетхер В.А. История гражданско-правового регулирования последствий самовольного создания или изменения объектов недвижимости в России. // Вестник Омского университета. Серия «Право». 2012. № 4. С. 103-108.

Бетхер В.А. Правовой режим самовольно переустроенных, перепланированных жилых помещений. // Вестник Омского Университета. Серия «Право». 2011. № 1. С. 130-135.

Бетхер В.А. Сравнительно-правовой анализ жилищного законодательства стран СНГ в части самовольного изменения жилых помещений. // Вестник Омского университета. Серия «Право». 2014. № 4. С. 163-169.

Волкова Е.А. Современный подход к пониманию объекта самовольной постройки. // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. 2013. № 2. С. 78-83.

Гуев А.Н. Комментарий к Кодексу Российской Федерации об административных правонарушениях. // ИПО ГАРАНТ. 2010. URL: <http://base.garant.ru/5872064/>.

Жариков И.С. Инструмент государственных гарантий как катализатор инвестиционной деятельности на рынке недвижимости России // Сборник научных трудов Sworld. 2013. № 4. С. 29-31.

Жуков А.Е. Самовольные переустройство и перепланировка как основание прекращения права собственности на жилое помещение. // Приоритетные направления развития науки, техники и технологий. 2016. С. 422-428.

Клименко И.О. Понятие, условия и цель переустройства, перепланировки и реконструкции жилого помещения, предоставленного по договору социального найма. М. 2008. С. 26-30.

Ковтков Д. И. Перепланировка и реконструкция жилого помещения: различия, правовое регулирование, практика. Юрист. 2009. № 9. С. 37-46.

Крашенинников П.В. Жилищное право. 7-е изд. перераб. и доп. М.: Статут. 2010. 413 с.

Крюкова Е.С. Последствия самовольного переустройства и перепланировки жилого помещения. // Юридический вестник СамГУ. 2015. № 2. С. 72-79.

Ласкина Н.В. Капитальный ремонт, реконструкция, переустройство и перепланировка объектов недвижимости: юридические аспекты // СПС Консультант Плюс. 2014. 79 с.

Мухаметзянова Л.М. Актуальные вопросы оформления самовольных переустройств и перепланировок жилых помещений. // Юрист. 2010. № 3. С. 34-41.

Россинский Б.В. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях. Постатейный научно-практический комментарий». // Библиотечка Российской газеты. 2014. 800 с.

Салищева Н.Г. Комментарий к Кодексу Российской Федерации об административных правонарушениях. М.: Проспект. 2009. 663 с.

Синицина С.В. Объект административного правонарушения как совокупность общественных отношений, урегулированные нормами права и охраняемые мерами административной ответственности. // Наука и современность. 2015. № 35. С. 238-244.

Тихомиров М.Ю., Тихомирова Л.В. Переустройство и перепланировка жилых помещений. 2-е изд., перераб. и доп. М. 2015. 47 с.

Толчеев Н.К. Сохранение самовольных переустройств и перепланировок // ЭЖ - Юрист. 2006. № 24. URL: <http://www.center-bereg.ru/a1579.html>.

Фольгерова Ю.Н. Перепланировка жилых помещений. // Вестник Вятского государственного гуманитарного университета. 2006. № 14. С. 239-243.

